

PŘEHLED

finanční náročnost přípravy stavby RD

verze: 1.0

účel: Níže uvedená tabulka je přehledem aktivit/etap vedoucích k nákupu parcely a přípravě stavby RD, včetně očekávaných cen

etapy	aktivita/ předmět	předpokládaná cenová náročnost		zajišťuje	popis/ link	skutečná cenová náročnost
		mín.	max.			
parcely						
specifikace požadované parcely	soupis požadavků investora	0 Kč	5 000 Kč	investor	investor si připravuje soupis toho jaký má mít pozemek základní charakter, velikost, cenu, viz. template: „soupis požadavku investora - parcela.xls“	
	Rozbor nasměrování	500 Kč	500 Kč	feng-Shui konzultant	Dana Škvorová; http://harmonizace.com/web/page/23-rozbor-nasmerovani-feng-shui.aspx	
hledání		0 Kč	5 000 Kč	investor/realitní kancelář	bezrealitky.cz, sreality.cz... inzeráty RK je možné najít na "vlastní pěst" podle fotek, leteckých map (mapy.cz) a on-line katastrálním mapám – http://nahlizenedokn.cuzk.cz/ ; je také možné najít inzerát přímo majitele (pokud ho podal) - googlovat pozemek + výměru, projít inzeráty, vtipovat několik parcel a vyrazit autem na objížďku, obhlídka pozemku, osobní rozhovor se sousedy - mohou mít kontakt na majitele pozemku či znát další pozemky, případně najít kontakt podle jména a adresy v katastru (google, zlaté stránky...), pozor na "právní servis" RK - za nic vám neručí, často používají šablony rezervačních a kupních smluv, které nemusí pasovat na specifickou situaci. Hledání pozemku může běžně trvat rok i déle, nepropadat beznadějí! :-); poznatky z hledání se mohou promítnout do změny požadavků na parcelu - aktualizujte si je v souboru – viz výše!	
	půdní zlomy, radonová mapa, geopatogenní zóny	0 Kč	6 000 Kč	investor/odborný konzultant	hrubé zjištění stavu radonu a půdního zlomu http://www.geology.cz/demo/CD_RADON50/1333/1333b.htm ; vžit na parcelu znalce a požádat o skutečné ověření půdních zlomů,... ještě před koupí	
rozhodnutí o koupi	Záměr stavby RD	2 000 Kč	5 000 Kč	investor/odborný konzultant	podklad k projednání záměru před koupí parcely, kde není územní plán (některé obce mají obecně závaznou vyhlášku či urbanistickou studii), či již vydané územní rozhodnutí (obec, stavební úřad, životní prostředí, dostupná kapacita sítí, tam kde neexistuje vodovod a je vrтанá studna - otázka pitnosti vody, kde není kanalizace - bude se muset budovat jímka (vyvážení - pravidelné náklady) nebo je možná ČOV/ KČOV či kořenová čistírna, elektřina - je již pílířek nebo je jen v zemi (od zažádání na ČEZ po realizaci to trvá cca rok), plyn - nejméně zásadní, kdo vlastní přístupovou komunikaci - obec, soukromník? je v zimě udržovaná? občanská vybavenost - existence školy, školky (není přeplněná?)	
rezervace	rezervační smlouva	1 000 Kč	5 000 Kč	investor/realitní kancelář/prodejce	podpis rezervační smlouvy - vyjednání smluvních podmínek, poplatek realitní kanceláři, úschova financí u notáře, poplatek na KÚ (změna vlastníka + druhý v případě vkladu zástavního práva), náklady na odhad pro daň z nemovitosti, náklady na odhad pro případnou hypotéku, obvyklá kauce/penále při podpisu rezervační smlouvy je je 5-10% ceny, prohlášení o neexistenci břemen prodávajícím, stanovení termínu pro podepsání kupní smlouvy a zaslání zálohy	
půjčka	vyjednání hypotéční půjčky	0 Kč	15 000 Kč	investor/banka	oslovení několika ústavů, srovnání nabídek, stanovení platebních podmínek bankou - pro kupní smlouvu, odhad nemovitosti bankou, bonita investora, schválení půjčky	
kupní smlouva	kupní smlouva, smlouva o úschově	1 000 Kč	100 000 Kč	investor/realitní kancelář/prodejce	podpis kupní smlouvy - přesná definice plateb, v úschově je rozumné ponechat částku ve výši daně z převodu nemovitosti do doby, až prodejce doloží její zaplacení notáři, řada úskalí - kupní smlouvu nechat zkontrolovat advokáta	
zástavní právo	vklad na katastr	1 000 Kč	1 000 Kč	prodejce	vklad zástavního práva pro banku	
uvolnění peněz bankou	uvolnění peněz bankou	0 Kč	0 Kč	banka	po zapsání zástavního práva převede banka peníze do úschovy (případně splatí hypotéku prodejce a zbytek peněz převede do úschovy)	
převod vlastnictví	vklad na katastr	1 000 Kč	1 000 Kč	notář/prodejce	vklad pro změnu vlastnictví na katastr	
uvolnění peněz notářem	uvolnění peněz notářem	0 Kč	0 Kč	notář	po zapsání změny vlastnictví na kú uvolní notář peníze prodejci (vyjma daně z převodu nemovitosti)	
daň z nemovitosti	zaplatit daň z převodu	0 Kč	0 Kč	prodejce	prodejce provede odhad pro daň z převodu nemovitosti (jiný odhad než pro banku) a provede daňové přiznání k převodu, zaplatí daň, potvrzení zašle notáři	
převod peněz notářem	převod peněz notářem	0 Kč	0 Kč	notář	převod poslední části peněz prodejci	
dům						
specifikace požadavků na dům	soupis vybavení a priorit domu	0 Kč	0 Kč	investor + konzultant/projektant	nejlépe textový popis toho, co má dům obsahovat, jaká má být přibližná velikost, počet podlaží,...a prioritizace, pokud je požadavek vyšší, než finanční prostředky	
příprava půdorysu a vzhledu	Rozbor vlivů na pozemku	4 000 Kč	6 500 Kč	Feng-Shui konzultant	Dana Škvorová http://harmonizace.com/web/page/25-rozbor-vlivu-na-uzemku.aspx	
	Studie RD a příslušenství	12 000 Kč	22 000 Kč	investor/stavební konzultant	Petr Škvor; soupis záměru investora; architektonická studie; podklad pro jednání s úřady, bankou,...3D model atd.	
	soběstačnost	2 500 Kč	8 000 Kč	investor/stavební konzultant	Petr Škvor; konzultace k záměru částečné či úplné soběstačnosti (elektřina, voda a kaly, teplo a topení, klima a větrání); příprava podkladů pro projektanta	
územní řízení		1 000 Kč	1 000 Kč	investor/stavební konzultant	územní souhlas může být již hotov pro celou lokalitu, stavebnímu úřadu by měl stačit Studie RD (viz výše), ale většinou se používá projekt 1. stupně	
	vyjádření dotčených orgánů	0 Kč	500 Kč	investor, stavební konzultant	souhlasy k připojení k IS, obce (seznam opět dotčených dá stavební úřad), podklad pro vyjádření – měla by postačovat Studie RD	
	vyjádření k existenci sítí na pozemku	0 Kč	500 Kč	investor, stavební konzultant	vyjádření existence sítí na parcele (cca 10-20 institucí - čez, plyn atp., seznam by měl dojet stavební úřad)	
	sjezd na pozemek	0 Kč	2 000 Kč	investor, stavební konzultant	souhlas vlastníka komunikace, dopravního inspektorátu, pčr - někdy mohou požadovat "přehledovou studii", tu zhotovuje oprávněná osoba	
RD projekt 1. stupeň - pro stavební povolení				projektant		
	radonový průzkum			investor/projektant		

PŘEHLED

hydrogeologický průzkum			investor/ projektant	viz vodoprávní řízení, stavební úřad ho u domu bez ČOV/ KČOV, vrtu nepožaduje
průkaz energetické náročnosti budovy			projektant	
požární zpráva			projektant	
souhlas sousedů (parcel)	30 000 Kč	100 000 Kč	investor/ projektant	
stavební povolení - vodohospodářské stavby	projekt vrt, čov 3 000 Kč	10 000 Kč	projektant	podkladem je Studie RD a požadavky úřadu
vyjádření dotčených orgánů	0 Kč	0 Kč	investor auto- rizovaná osoba	inspektorát lázní a zříděl (v případě ochranných pásmem), vlastník toku - v případě přepadu ČOV/ KČOV do vodoteče, ČHMÚ - charakteristika vodoteče (průtok), správce toku - povodí
hydrogeologický posudek	3 000 Kč	6 000 Kč		stanoví možnosti zásaku/přepadu ČOV/ KČOV do vodoteče, zmapuje okolní studny
žádost o stavební povolení	1 000 Kč	1 000 Kč	investor	ve specifických případech stačí ohlášení stavby (menší, nekomplikované stavby – viz limity dané zákonem)
projekt 2. stupeň	stavební dokumentace pro realizaci 20 000 Kč	35 000 Kč	stavební konzultant	Petr Škvor http://drevostavby.skvor.com/web/page/75-sluzby-navrh-konstrukci.aspx
	statika základů a konstrukce 8 000 Kč	15 000 Kč	statik + stavební konzultant	statik + Petr Škvor
	soběstačnost – elektřina		stavební konzultant + odborník v dané oblasti	Petr Škvor
	soběstačnost – voda a kalý		stavební konzultant + odborník v dané oblasti	Petr Škvor
	soběstačnost – teplo a topení		stavební konzultant + odborník v dané oblasti	Petr Škvor
	soběstačnost – klima a větrání		stavební konzultant + odborník v dané oblasti	Petr Škvor
přehled	min.	max.		realita
	91 000 Kč	351 000 Kč		

